



Hoe ziet het vastgoed er in 2050 uit?



‘We maken onze woningen zelfvoorzienend’

Johan De Vlieger, directievoorzitter Bostoen Group

‘De woning van de toekomst is niet alleen energie-efficiënt, maar ook water- en afvalefficiënt. Ze is dus helemaal zelfvoorzienend. We zullen wonen in slimme, geconnecteerde huizen waar het internet der dingen de plak zwaait. Woonunits worden ook almaar compacter, door de toenemende ruimte-schaarste, de stijgende energieprijzen en het gebrek aan tijd voor onderhoud. Tegelijkertijd zullen ze - nog méér dan vandaag - aanpasbaar en flexibel zijn, in het belang van levensloopbestendig wonen.’

‘Tegen 2050 leven we vooral op activiteits- en mobiliteitsknooppunten: dicht bij het werk, en vlak bij allerlei faciliteiten. De rol van de auto is hier beperkt. Innovatieve woonvormen zullen meer en meer hun intrede doen, met respect voor mens en natuur. Platte verkavelingen maken plaats voor

innovatieve woonvormen. Ruimtes en spullen - zoals een boormachine - worden er massaal gedeeld. Beschikbaarheid wordt belangrijker dan bezit. Toch zal de aandacht voor privacy alleen maar groter worden.’

‘Circulaire economie in de bouwsector wordt overigens vanzelfsprekend. Wegwerpproducten zijn er uit den boze, en duurzame materialen krijgen een tweede leven dankzij upcycling- of recyclingprocedures. Bovendien worden ze steeds performanter. Dat geldt ook voor diegenen die ze gebruiken: zowel voor wie de materialen produceert als wie ze op de site assembleert. Mogelijk zullen bouwmaterialen op termijn ook anders ingezet worden: wie weet evolueren we bijvoorbeeld wel opnieuw naar kleinere ramen.’



‘Vastgoed als onderdeel van de economie’

Leen Quanten, Project Development Director bij BPI

‘De steden, zoals we die vandaag kennen, zullen in de toekomst wellicht verder groeien en smelten. Een stad als Brussel zal op termijn deel uitmaken van een ‘mega city’ bijvoorbeeld Amsterdam-Brussel-Antwerpen-Keulen: een wereldstad met eenzelfde mobiliteits- en masterplan. Daarin gaan we steeds compacter wonen, mede door de toename van een- en tweepersoonsgezinnen. Dit heeft ook gevolgen voor de sociale ruimtes binnen de huismuren: die worden ingeruild voor openbare plaatsen waar mensen elkaar kunnen ontmoeten.’

‘Energiezuinigheid, duurzaam omgaan met regenwater en de integratie van groen en natuur in gebouwen worden steeds belangrijker. Ook het kantoorvastgoed zal doorheen de jaren verder evolueren. De vraag naar home offices, minder verplaatsingen en meer personalisering van het

werk neemt almaar toe. En net zoals bij residentieel vastgoed zullen ook kantoren de sociale functies meer en meer moeten ondersteunen. Tegelijk dienen ze de sterk toenemende individualisering van de werknemers te respecteren.’

‘Anno 2050 zal flexibiliteit de rode draad vormen in elke vorm van onroerend goed. Gebouwen veranderen mee met de behoeften van de gebruiker, op het ogenblik dat die dat wil. Vastgoed wordt steeds vaker opgenomen in onze deeleconomie: op die manier kunnen woningen uitgewisseld worden naargelang de wisselende noden van de bewoners. Ook de overheid dient tijdig te anticiperen op deze trend, want het is net die vergunningverlenende instantie die een gepast kader moet bieden om deze innovatie te ondersteunen.’





“

Tegen 2050 leven we vooral op activiteits- en mobiliteitsknooppunten: dicht bij het werk, en vlak bij allerlei faciliteiten.

Johan De Vlieger

“

Vastgoed wordt steeds meer een gebruiksvoorwerp dan een investeringsproduct.

Freddy Hoorens

“

De vraag naar home offices, minder verplaatsingen en meer personalisering van het werk neemt almaar toe.

Leen Quanten



‘Vastgoed moet minder “vast” worden’

Freddy Hoorens, partner van Quares

‘Het vastgoed van de toekomst is niet alleen milieuvriendelijk, maar ook energieonafhankelijk en dichter dan vandaag. Dat geldt voor zowel residentiële woningen als bedrijfspanden. Naargelang het gewenste gebruik op een bepaald moment, zal een gebouw op een flexibele manier omgevormd en ingevuld worden. We moeten dus dringend nadenken over hoe we vastgoed minder ‘vast’ kunnen maken.’

‘Tegen 2050 zullen meerdere activiteiten zich wellicht ook afspelen op eenzelfde, flexibele locatie. De oneindige mogelijkheden van internet, de algehele globalisatie en de evolutie naar kleinere huishoudens zullen leiden tot minder centralisatie van mensen op één en dezelfde plek.’

‘Vastgoed wordt steeds meer een gebruiksvoorwerp dan een investeringsproduct. Oké, de Belg heeft traditioneel een baksteen in de maag. Maar waarom zouden we geen vast bedrag voorzien, waarmee hij flexibel kan wonen naargelang zijn behoeften in een specifieke periode? Want die zijn nu eenmaal anders voor een jong gezin met kinderen dan voor een ouder, zorgbehoevend koppel.’

‘Voor de exploitatie zal data rond de gebruikspatronen van gebruikers een almaar grotere rol spelen. Hierdoor kunnen de werkzaamheden of bedrijvigheden nauwkeuriger voorspeld, aangestuurd en verschoven worden naar de meest ideale momenten. Zulke predicties zullen, samen met het gebruik van de juiste technieken en materialen, leiden tot lagere kosten. En ook de impact op het milieu wordt hierdoor kleiner.’

